

# 彰化縣地政士公會 會刊 第335期

目 錄	作者/出處	頁
會務報導	會刊編輯委員會	1
判解新訊	會刊編輯委員會	5
函釋、法規新訊	會刊編輯委員會	9



發行：彰化縣地政士公會 理事長 邱銀堆  
編輯：會刊編輯委員會  
主任委員：張仲銘  
副主任委員：吳麗琴  
會址：彰化縣員林市惠明街 278 號  
電話：(04)835-2525 傳真：(04)833-7725  
網址：<http://www.chcland.org.tw>

# 會 務 報 導



- 108/03/05 寄發本會第十屆第二次會員代表大會”大會手冊”予全體會員代表，請與會會員代表務必攜帶出席。
- 108/03/05 彰化縣政府副知有關胡瑞宏地政士申請地政士開業執照加註延長有效期限一案，經核符合地政士法第 8 條等規定，准予延長執照有效期限至民國 112 年 3 月 27 日。
- 108/03/06 臺灣集中保管結算所股份有限公司函公告「公司負責人及主要股東資訊查詢作業要點」，自即日起施行。
- 108/03/06 公平交易委員會檢送「108 年度公平交易法專題講座」臺中場課程表及報名表各乙份，本會公布於網站最新消息。
- 108/03/06 彰化縣政府函「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」，業經內政部於 108 年 2 月 23 日以前授中辦地字第 1080260690 公告訂定發布，並自 108 年 6 月 1 日生效，如需訂定發布規定，請至行政院公報資訊網（網址 <http://gazette.nat.gov.tw>）下載，本會公布於網站最新法令。
- 108/03/06 彰化縣政府函「住宅轉租契約書範本」業經內政部於 108 年 2 月 23 日以前授中辦地字第 1080260817 號公告訂定發布，如需訂定發布規定，請至行政院公報資訊網（<http://www.land.moi.gov.tw>）下載，本會公布於網站最新法令。
- 108/03/06 彰化縣政府函「住宅包租契約應約定及不得約定事項」，業經內政部於 108 年 2 月 23 日以前授中辦地字第 1080260693 號令訂定發布，並自 108 年 6 月 1 日生效，如需發布令，請至行政院公報資訊網（網址 <http://gazette.nat.gov.tw>）下載，本會公布於網站最新法令。
- 108/03/06 彰化縣政府檢送「住宅包租契約書範本」1 份，本會公布於網站最新消息。
- 108/03/06 彰化縣政府於 108 年 3 月 6 日（星期三）上午 10 時於彰化縣政府 1 樓中庭，召開彰化高鐵特定區招商說明會，本會由邱理事長銀堆、蔡常務理事文鎮、阮理事森圳、詹理事鴻哲、陳監事美單及多位會員出席參加。
- 108/03/07 法務部行政執行署彰化分署訂於 108 年 3 月 19 日（星期二）下午 2 時 30 分於本分署 4 樓拍賣室進行不動產拍賣事宜，並於同日下午 3 時開標，本會發佈於網站最新消息並張貼於會館公布欄。
- 108/03/07 彰化縣地方稅務局函財政部函釋依「高級中等以下教育階段非學校型態實驗教育實施條例」規定辦理團體或機構實驗教育者，供其教學使用之公有土地及房屋，免徵地價稅及房屋稅乙案，檢送財政部新頒函釋供參，本會公布於網站最新法令。
- 108/03/07 彰化縣地方稅務局函轉知立法院咨請總統公布修正都市更新條例乙案，業奉總統 108 年 1 月 30 日華總一義字第 10800010381 號令公布，本會公布於網站最新法令。
- 108/03/07 黃勃叡律師事務所函茲代當事人函請邱銀堆先生於文到二日內撤回彰化縣地政士公會第十屆第二次會員代表大會第四號討論提案並以公開方式向當事人道歉。
- 108/03/07 彰化縣鹿港地政事務所函與本會共同舉辦專業講習，訂於 108 年 3 月 12 日（星期二）邀請彰化縣員林地政事務所鄭竹祐課長主講「農地分割案例解析」課程。
- 108/03/07 通知參加高雄市大高雄地政士公會訂於 108 年 3 月 14 日第 10 屆第 2 次會員大會暨聯誼餐會（除邱理事長銀堆外依序輪由陳常務監事仕昌、蔡常務理事文鎮出席）。

- 108/03/07 通知鹿港區會員本會與鹿港地政事務所於 108 年 3 月 12 日聯合舉辦「農地分割案例解析」教育講習。
- 108/03/07 通知全體理、監事於 108 年 3 月 8 日於會館召開本會第 10 屆第 1 次臨時理、監事聯席會議。
- 108/03/07 會員黃金燦(516) 申請補發會員證書一份。
- 108/03/08 拉斐爾諮詢顧問有限公司函訂於 108 年 3 月 28 日舉辦「金融機構如何將國家及產業風險評估納入機構風險評估(第 2 期)」課程。
- 108/03/08 彰化縣政府函有關本縣地政士王秋鵬因死亡(108 年 2 月 15 日亡故)業辦理註銷登記案，請勿受理以該地政士名義申請之土地登記、測量
- 108/03/08 臺南市南瀛地政士公會第 10 屆第 1 次會員大會暨聯誼餐敘，本會由邱理事長銀堆、施理事景鈺出席參加。
- 108/03/12 本會假皇潮鼎宴婚宴會館舉行第十屆第二次會員代表大會。
- 108/03/12 臺灣彰化地方法院家事法庭函因受理選任遺產管理人案件(107 年度司繼字第 1462 號)，有選任被繼承人遺產管理人之必要，並認由法律專業之人擔任本件管理人為宜，是能否推薦適合且有意願擔任之人選。
- 108/03/12 臺灣彰化地方法院家事法庭函因受理選任遺產管理人案件(107 年度司繼字第 1423 號)，有選任被繼承人遺產管理人之必要，並認由法律專業之人擔任本件管理人為宜，是能否推薦適合且有意願擔任之人選。
- 108/03/12 財政部中區國稅局員林稽徵所函為加強民眾認識房地合一課徵個人所得稅新制，減少申報疏失及未申報比率，請會員協助輔導符合申報房地合一課稅範圍之客戶，於房地交易移轉登記次日起 30 日內申報房地合一稅，並鼓勵多加利用網路申報，本會公布於網站最新消息。
- 108/03/12 彰化縣地方稅務局函復本會於 108 年 3 月 25 日(星期一)下午 1 時 30 分至 17 時 30 分假本局 3 樓簡報室辦理教育講習一案，配合辦理。
- 108/03/12 彰化縣政府檢送 108 年 2 月本縣地政士開業及異動登記清冊 1 份。
- 108/03/12 彰化縣政府副知有關洪允勳地政士申請僱用楊富津為登記助理員一案，經核符合地政士法第 29 條第 2 項第 3 款規定，同意備查。
- 108/03/12 中華民國地政士公會全國聯合會函茲敦聘阮執行長森圳為本會第 9 屆執行長，任期自 108 年 2 月 23 日起至 111 年 1 月 17 日止。
- 108/03/12 中華民國地政士公會全國聯合會函茲敦聘洪會務諮詢泰璋、施會務諮詢景鈺為本會第 9 屆會務諮詢，任期自 108 年 2 月 23 日起至 111 年 1 月 17 日止。
- 108/03/12 中華民國地政士公會全國聯合會函茲敦聘編輯出版委員會莊主任委員谷中為本會第 9 屆主任委員，任期自 108 年 2 月 23 日起至 111 年 1 月 17 日止。
- 108/03/12 中華民國地政士公會全國聯合會函茲敦聘邱名譽理事長銀堆為本會第 9 屆名譽理事長，任期自 108 年 2 月 23 日起至 111 年 1 月 17 日止。
- 108/03/12 中華民國地政士公會全國聯合會函茲敦聘陳顧問見相為本會第 9 屆顧問，任期自 108 年 2 月 23 日起至 111 年 1 月 17 日止。
- 108/03/13 中華民國地政士公會全國聯合會函內政部訂於 108 年 3 月 22 日(星期五)上午 9 時 30 分至 11 時 40 分於臺中市政府公務人力訓練中心 8 樓大禮堂舉行土地登記「線上聲明」新增措施說明會，本會公布於網站最新消息。
- 108/03/13 行文臺灣彰化地方法院家事法庭茲推薦本會陳秋燕地政士為被繼承人黃文平(身份證統一編號 N12244\*\*\*\*)事件選任之遺產管理人之人選。

- 108/03/14 高雄市大高雄地政士公會第 10 屆第 2 次會員大會暨聯誼餐敘，本會由邱理事長銀堆、陳常務監事仕昌、蔡常務理事文鎮出席參加。
- 108/03/14 通知參加社團法人苗栗縣地政士公會訂於 108 年 3 月 26 日第 10 屆第 3 次會員大會暨聯誼餐會(除邱理事長銀堆外依序輪由黃理事敏丞、劉監事輝龍出席)。
- 108/03/14 通知參加社團法人高雄市地政士公會訂於 108 年 3 月 28 日第 6 屆第 2 次會員大會暨聯誼餐會(除邱理事長銀堆外依序輪由莊常務理事谷中、林理事美蘭出席)。
- 108/03/14 通知參加屏東縣地政士公會訂於 108 年 3 月 29 日第 9 屆第 3 次會員大會暨聯誼餐會(除邱理事長銀堆外依序輪由陳監事美單出席)。
- 108/03/15 臺灣彰化地方法院家事法庭函因受理選任遺產管理人案件(108 年度司繼字第 262 號)，有選任被繼承人遺產管理人之必要，並認由法律專業之人擔任本件管理人為宜，是能否推薦適合且有意願擔任之人選。
- 108/03/15 社團法人台南市地政士公會第 4 屆第 3 次會員大會暨聯誼餐敘，本會由邱理事長銀堆、黃常務理事琦洲、阮理事森圳出席參加。
- 108/03/15 行文臺灣彰化地方法院家事法庭茲推薦本會黃玉郎地政士為被繼承人蔡得財(身份證統一編號 N10067\*\*\*\*)事件選任之遺產管理人之人選。
- 108/03/18 社團法人嘉義縣地政士公會函業於 108 年 2 月 22 日假嘉義市滿福樓婚宴廣場召開第十屆第一次會員大會暨第十屆理事、監事選舉已順利圓滿完成，選舉結果由葉建志先生當選本會第十屆理事長。
- 108/03/18 社團法人嘉義縣地政士公會函辦公處已隨新任理事長任內遷移至新會址，(新會址：嘉義縣太保市太保里太保 63 號；電話：05-3717718) 往後若有任何相關事務需要與本會聯繫者，敬請不吝賜教。
- 108/03/18 臺南市南瀛地政士公會函業於 108 年 3 月 8 日假情定婚宴城堡永康館召開第十屆第一次會員大會暨理、監事選舉，會中順利產生第十屆理事、監事、常務理事、常務監事，選舉結果由鄭瑞祥先生高票當選為本會第十屆理事長，王文讀先生當選為本會第十屆常務監事。
- 108/03/18 退會申請書-周素雲地政士因生涯規劃，將退出彰化縣地政士公會之會員。
- 108/03/18 中華民國地政士公會全國聯合會函財政部國有財產署北區分署為研議修訂「代管無人承認繼承遺產作業要點」需要，請協助提供所屬地政士會員擔任遺產管理人向法院聲請酌定管理報酬之請求基準及法院個案裁定金額或標準供參。
- 108/03/18 行文彰化縣政府(地政處)檢送本會會員出會名冊一份(周素雲地政士)。
- 108/03/19 行文彰化縣地方稅務局，本會為舉辦會員專業教育講習，敬請指派講師協助宣導。
- 108/03/19 行文臺灣彰化地方法院家事法庭茲推薦本會陳湘玲地政士為被繼承人蔡連生(身份證統一編號 Q10099\*\*\*\*)事件選任之遺產管理人之人選。
- 108/03/22 財政部國有財產署中區分署函為向法院聲請酌定遺產管理人管理報酬，請協助提供擔任遺產管理人聲請法院酌定管理報酬之請求基準或建議，及法院對個案裁定金額或標準等相關資料供參。
- 108/03/22 彰化縣政府函吳金源地政士領有本縣(104)彰地登字第 001178 號地政士開業執照，逾期未換照已失效 1 案。
- 108/03/22 彰化縣政府函有關委託社團法人彰化縣建築師公會辦理 107 年度「內政部補助委外成立都市危險及老舊建築物加速重建輔導團」案，於 108 年 3 月 29、30 及 31 日假彰化縣建築師公會會議室辦理專業講習說明會共計 5 場次。
- 108/03/22 高雄市大高雄地政士公會函業於 108 年 3 月 14 日(星期四)下午 16 時 10 分假和樂

宴會館召開第十屆第二次會員大會。

- 108/03/22 社團法人桃園市地政士公會函業於民國 108 年 2 月 26 日(星期二)上午 9 時 30 分假海豐海鮮餐廳召開第十二屆第一次會員大會暨理、監事選舉，由陳榮杰先生當選本會第十二屆理事長。
- 108/03/22 法務部行政執行署彰化分署訂於 108 年 4 月 2 日(星期二)下午 2 時 30 分於本分署 4 樓拍賣室進行不動產拍賣事宜，並於同日下午 3 時開標，本會發佈於網站最新消息並張貼於會館公布欄。
- 108/03/22 內政部於 108 年 3 月 22 日假上午上午 9 時 30 分至 11 時 40 分，假臺中市政府公務人力訓練中心 8 樓大禮堂舉行土地登記「線上聲明」新增措施說明會，本會由邱理事長銀堆、阮理事森圳及多位會員前往參加。
- 108/03/22 嘉義市地政士公會第 10 屆第 1 次會員大會暨聯誼餐會，本會由邱理事長銀堆、詹理事鴻哲、陳監事美單出席參加。
- 108/03/25 本會假彰化縣地方稅務局 3 樓簡報室舉辦 108 年度第 3 次會員教育講習。
- 108/03/26 中華民國地政士公會全國聯合會訂於 108 年 4 月 2 日(星期二)下午 1 時 30 分起至 3 時 20 分，召開財務管理委員會第 1 次會議。
- 108/03/26 中華民國地政士公會全國聯合會訂於 108 年 4 月 2 日(星期二)下午 3 時 30 分起至 5 時 30 分，召開各專務委員會主任委員第 1 次會議。
- 108/03/26 財政部中區國稅局函稅務智能客服系統創新推出「個人房地合一所得稅制」，整合常見之房地合一稅務問題，以情境式、主題式及階層式之問答架構，在雲端上提供 24 小時全年無休之諮詢服務，本會公布在網站最新消息。
- 108/03/26 彰化縣政府副知有關陳玉梅地政士申請地政士開業執照加註延長有效期限一案，經核符合地政士法第 8 條等規定，准予延長執照有效期限至民國 112 年 3 月 23 日。
- 108/03/26 彰化縣政府副知有關林來贇地政士申請地政士開業執照加註延長有效期限一案，經核符合地政士法第 8 條等規定，准予延長執照有效期限至民國 112 年 3 月 23 日。
- 108/03/26 社團法人苗栗縣地政士公會第 10 屆第 3 次會員大會暨聯誼餐會，本會由邱理事長銀堆、黃理事敏丞、劉監事輝龍出席參加。
- 108/03/26 行文彰化縣政府社會處、地政處檢送本會第十屆第二次會員代表大會會議紀錄乙份。
- 108/03/27 社團法人台中市地政士公會第 10 屆第 1 次會員大會暨聯誼餐會，本會由邱理事長銀堆出席參加。
- 108/03/28 彰化縣地方稅務局函為提醒民眾依限繳納稅款，檢送 108 年使用牌照稅開徵宣傳海報並將開徵訊息於電子看板加強宣導，本會發佈於網站跑馬燈訊息。
- 108/03/28 行文彰化縣政府(地政處) 本會會員胡瑞宏申請胡証鈞為登記助理員。
- 108/03/28 社團法人高雄市地政士公會第 6 屆第 2 次會員大會暨聯誼餐會，本會由邱理事長銀堆、阮理事森圳、林理事美蘭出席參加。
- 108/03/29 行文各會員本會訂於 108 年 4 月 19 日假彰化縣地方稅務局員林分局 3 樓禮堂舉辦 108 年度第 4 次會員教育講習。
- 108/03/29 通知各會員本會訂於 108 年 5 月 7 日與彰化縣政府聯合舉辦 108 年度第 5 次會員教育講習，講題：核對身分之要訣與技巧。
- 108/03/29 屏東縣地政士公會第 9 屆第 3 次會員大會暨聯誼餐會，本會由邱理事長銀堆出席參加。
- 108/03/30 彰化縣建築師公會舉辦 107 年度「內政部補助委外成立都市危險及老舊建築物加速重建輔導團」專業講習說明，本會由邱理事長銀堆、蔡常務理事文鎮出席參加。

# 判 解 新 訊



**重劃前後地價經重劃會送主管機關提交地評會所為之評定，並未對外直接發生法律效果，性質非行政處分**

裁判字號：107 年度判字第 710 號

案由摘要：市地重劃

裁判日期：民國 107 年 12 月 06 日

資料來源：司法院

相關法條：[行政程序法 第 128 條](#) (104.12.30)

[行政訴訟法 第 4 條](#) (107.11.28)

[獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法 第 30、33 條](#) (101.02.04)

要 旨：按經主管機關核定之計算負擔總計算表為重劃會辦理重劃土地分配之依據，主管機關對之應為實質審查，所為核定係屬行政處分。次按地評會所為重劃前後地價之評定，係重劃會提出計算負擔總計表送請主管機關核定之中間程序行為，就此多階段行政行為，有所不服，僅得對終局之行政行為予以救濟，並對中間程序行為，一併予以審查，以為救濟。申言之，重劃前後地價經重劃會送主管機關提交地評會所為之評定，並未對外直接發生法律效果，性質非行政處分。

**承租人應自任耕作，係指承租人應以承租之土地供自己從事耕作之用，如承租人以承租之土地建築房屋居住或供其他非耕作之用者，均在不自任耕作之列**

裁判字號：107 年度台上字第 2356 號

案由摘要：租佃爭議

裁判日期：民國 108 年 02 月 27 日

資料來源：司法院

相關法條：[民法 第 767 條](#) (104.06.10)

[耕地三七五減租條例 第 16、20 條](#) (91.05.15)

[區域計畫法 第 21 條](#) (89.01.26)

要 旨：所謂承租人應自任耕作，係指承租人應以承租之土地供自己從事耕作之用而言。如承租人以承租之土地建築房屋居住或供其他非耕作之用者，均在不自任耕作之列。如承租人違反應自任耕作之規定時，依耕地三七五減租條例第 16 條第 2 項規定，原訂租約無效。而耕地租約無效後，除兩造有另行成立租賃關係之合意外，不因出租人明知承租人未自任耕作土地而仍繼續收租，或於原訂租約租期屆滿後依減租條例換訂租約，即使原已無效之租約恢復其效力。

**債權如係經第三人清償，除合於民法第 312 條規定外，其債權應認已歸消滅，再無由原債權人移轉之可言**

裁判字號：107 年度台上字第 1058 號

案由摘要：債務人異議之訴等

裁判日期：民國 107 年 12 月 05 日

資料來源：司法院

相關法條：[民法 第 295、309、312、767、881-12 條](#) (98.01.23)

[民法物權編施行法 第 17 條](#) (96.03.28)

[強制執行法 第 14 條](#) (107.06.13)

要 旨：按債權如係經第三人清償，除合於民法第 312 條規定，得由第三人主張於其清償之限度內承受債權人之權利外，其債權應認已歸消滅，再無由原債權人移轉之可言。

**納稅義務人每筆不動產價值，均遠超過欠繳之應納稅額及罰鍰，而又不能分割處理時，應選擇較為接近且較有保全稅捐價值之不動產為禁止處分**

裁判字號：107 年度判字第 730 號

案由摘要：禁止財產處分登記

裁判日期：民國 107 年 12 月 13 日

資料來源：司法院

相關法條：[民法 第 799 條](#) (97.01.09)

[強制執行法 第 80-1 條](#) (107.06.13)

[平均地權條例 第 47 條](#) (106.05.10)

[不動產經紀業管理條例 第 24-1 條](#) (100.12.30)

[地政士法 第 26-1 條](#) (103.02.05)

[稅捐稽徵法 第 6、11-1、24、49 條](#) (107.12.05)

要 旨：按稅捐稽徵機關就欠稅者辦理禁止處分登記時，應符合比例原則。如納稅義務人每筆不動產之價值，均遠超過其欠繳之應納稅額及罰鍰，而又不能分割處理時，稅捐稽徵機關倘認為有保全之必要，自應選擇較為接近應納稅額及罰鍰，且較有保全稅捐價值之不動產為禁止處分，不應為超額保全。又稅捐稽徵機關如僅就區分所有建築物專有部分所屬之基地權利，單獨為稅捐稽徵法第 24 條第 1 項之禁止處分登記，將致所有權人依法已無將區分所有建築物專有部分之房屋與其所屬基地分離為移轉或設定負擔之可能。故稅捐稽徵機關應一併為禁止處分登記，始符誠實信用原則。

**計算基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地位置等，並與鄰地租金相比較以為決定，非必以申報總地價年息百分之十最高額為準**

裁判字號：107 年度重上字第 682 號

案由摘要：拆屋還地等

裁判日期：民國 107 年 12 月 19 日

資料來源：司法院

相關法條：[民法 第 148、179、181、767、769、770、772 條](#) (104.06.10)

[土地法 第 97、105 條](#) (100.06.15)

[國軍老舊眷村改建條例 第 3 條](#) (100.12.30)

要旨：按無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益。又計算基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必以申報總地價年息百分之十最高額為準。

**訴請拆除尚未經分割之未辦保存登記之房屋，應以全體繼承人為被告，其被告當事人方屬適格，不得僅以現占有人為被告**

裁判字號：107 年度台上字第 2124 號

案由摘要：請求拆屋還地

裁判日期：民國 107 年 12 月 13 日

資料來源：司法院

相關法條：[民法 第 148、425、767 條](#) (74.06.03)

要旨：按拆屋為事實上之處分行為，須對於房屋有事實上處分權之人，始得為之。又未經辦理所有權第一次登記（保存登記）之共同共有房屋，其事實上處分權原則上屬於共同共有人全體，非經全體共同共有人之同意，不得命其中部分或一人拆除之。故訴請拆除尚未經分割之未辦保存登記之房屋，仍應以全體繼承人為被告，其被告當事人方屬適格，不得僅以現占有人為被告。

**法院分割兩造共有之房地，已兼顧實際使用狀況且符合兩造利益，若所定分割方法非顯不適當，即不得以採證或認定不當，作為上訴理由**

裁判字號：107 年度台上字第 850 號

案由摘要：請求分割共有物

裁判日期：民國 108 年 03 月 13 日

資料來源：司法院

相關法條：[民法 第 823、824 條](#) (104.06.10)

[民事訴訟法 第 56 條](#) (107.11.28)

土地法 第 34-1 條 (100.06.15)

文化資產保存法 第 18、24、30 條 (105.07.27)

要 旨：定共有物分割方法，屬於事實審法院之自由裁量權，法院分割兩造共有之房地，兼顧實際使用狀況，已符合兩造利益，若其所定分割方法非顯不適當，即不許任意指摘其採證或認定不當，以為上訴理由。

---

**耕地三七五減租條例第 16 條所謂承租人將耕地全部或一部轉租於他人，原訂租約無效，係指轉租及未轉租部分之全部租約均無效，縱經出租人承諾亦不得轉租**

裁判字號：108 年度台上字第 11 號

案由摘要：租佃爭議

裁判日期：民國 108 年 03 月 14 日

資料來源：司法院

相關法條：土地法 第 108 條 (100.06.15)

耕地三七五減租條例 第 16、20 條 (91.05.15)

要 旨：按耕地三七五減租條例第 16 條規定，承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人。承租人違反時，則原訂租約無效；而所謂承租人將耕地全部或一部轉租於他人，原訂租約無效，係指轉租及未轉租部分之全部租約均無效而言。此外，承租人縱經出租人承諾，仍不得將耕地全部或一部轉租於他人。

---

**土地登記是否錯誤或遺漏，倘涉及私權之爭執，主張因登記錯誤或遺漏而受有不利利益之一方，非不得訴請他方同意辦理更正**

裁判字號：107 年度台上字第 2424 號

案由摘要：請求調整租金等

裁判日期：民國 107 年 12 月 19 日

資料來源：司法院

相關法條：民法 第 184、227、347、359、360、364、435、441、758、767 條 (104.06.10)

土地法 第 69 條 (100.06.15)

土地登記規則 第 134 條 (103.12.25)

要 旨：按土地法第 69 條規定由地政機關更正登記之錯誤或遺漏，固係指登記上之錯誤或遺漏，不涉私權爭執之情形而言。惟如登記是否錯誤或遺漏，涉及私權之爭執，主張因登記錯誤或遺漏而受有不利利益之一方，非不得訴請他方同意辦理更正。

# 函釋、法規新訊

## 訂定「一百零七年度執行業務者費用標準」

中華民國一百零八年三月四日財政部台財稅字第 10704672981 號令訂定發布全文 1 點；並自即日生效

執行業務者未依法辦理結算申報，或未依法設帳記載並保存憑證，或未能提供證明所得額之帳簿文據者，一百零七年度應依核定收入總額按下列標準（金額以新臺幣為單位）計算其必要費用。但稽徵機關查得之實際所得額較依下列標準計算減除必要費用後之所得額為高者，應依查得資料核計之：

- 一、律師：百分之三十。但配合政府政策辦理法律扶助案件及法院指定義務辯護案件之收入為百分之五十。
- 二、會計師：百分之三十。
- 三、建築師：百分之三十五。
- 四、助產人員（助產師及助產士）：百分之三十一。但全民健康保險收入為百分之七十二。
- 五、地政士：百分之三十。
- 六、著作人：按稿費、版稅、樂譜、作曲、編劇、漫畫及講演之鐘點費收入減除所得稅法第四條第一項第二十三款規定免稅額後之百分之三十。但屬自行出版者為百分之七十五。
- 七、經紀人：
  - （一）保險經紀人：百分之二十六。
  - （二）一般經紀人：百分之二十。
  - （三）公益彩券立即型彩券經銷商：百分之六十。
- 八、藥師：百分之二十。但全民健康保險收入（含藥費收入）為百分之九十四；全民健康保險收入已區分藥費收入及藥事服務費收入者，藥費收入為百分之百，藥事服務費收入為百分之三十五（以上全民健康保險之藥費收入，均含保險對象依全民健康保險法第四十三條及第四十七條規定應自行負擔之費用）。
- 九、中醫師：
  - （一）全民健康保險收入（含保險對象依全民健康保險法第四十三條及第四十七條規定應自行負擔之費用及依全民健康保險醫療資源不足地區改善方案執業之核付點數）：依中央健康保險署核定之點數，每點零點八元。
  - （二）掛號費收入：百分之七十八。
  - （三）非屬全民健康保險收入
    1. 醫療費用收入不含藥費收入：百分之二十。
    2. 醫療費用收入含藥費收入：百分之四十五。
- 十、西醫師：
  - （一）全民健康保險收入（含保險對象依全民健康保險法第四十三條及第四十七條規定應自行負擔之費用及依全民健康保險醫療資源不足地區改善方案執業之核付點數）：依中央健康保險署核定之點數，每點零點八元。
  - （二）掛號費收入：百分之七十八。
  - （三）非屬全民健康保險收入
    1. 醫療費用收入不含藥費收入：百分之二十。

2. 醫療費用收入含藥費收入，依下列標準計算：
  - (1) 內科：百分之四十。
  - (2) 外科：百分之四十五。
  - (3) 牙科：百分之四十。
  - (4) 眼科：百分之四十。
  - (5) 耳鼻喉科：百分之四十。
  - (6) 婦產科：百分之四十五。
  - (7) 小兒科：百分之四十。
  - (8) 精神病科：百分之四十六。
  - (9) 皮膚科：百分之四十。
  - (10) 家庭醫學科：百分之四十。
  - (11) 骨科：百分之四十五。
  - (12) 其他科別：百分之四十三。
- (四) 診所與衛生福利部所屬醫療機構合作所取得之收入，比照第一款至第三款減除必要費用。
- (五) 人壽保險公司給付之人壽保險檢查收入，減除百分之三十五必要費用。
- (六) 配合政府政策辦理老人、兒童、婦女、中低收入者、身心障礙者及其他特定對象補助計畫之業務收入，減除百分之七十八必要費用。
- (七) 自費疫苗注射收入，減除百分之七十八必要費用。
- 十一、醫療機構醫師依醫師法第八條之二規定，報經主管機關核准前往他醫療機構從事醫療業務，其與該他醫療機構間不具僱傭關係者，按實際收入減除百分之十必要費用。
- 十二、獸醫師：醫療貓狗者百分之三十二，其他百分之四十。
- 十三、醫事檢驗師（生）：
  - (一) 全民健康保險收入（含保險對象依全民健康保險法第四十三條及第四十七條規定應自行負擔之費用）：依中央健康保險署核定之點數，每點零點七八元。
  - (二) 掛號費收入：百分之七十八。
  - (三) 非屬全民健康保險收入：百分之四十三。
- 十四、工匠：工資收入百分之二十。工料收入百分之六十二。
- 十五、表演人：
  - (一) 演員：百分之四十五。
  - (二) 歌手：百分之四十五。
  - (三) 模特兒：百分之四十五。
  - (四) 節目主持人：百分之四十五。
  - (五) 舞蹈表演人：百分之四十五。
  - (六) 相聲表演人：百分之四十五。
  - (七) 特技表演人：百分之四十五。
  - (八) 樂器表演人：百分之四十五。
  - (九) 魔術表演人：百分之四十五。
  - (十) 其他表演人：百分之四十五。
- 十六、節目製作人：各項費用全部由製作人負擔者百分之四十五。
- 十七、命理卜卦：百分之二十。
- 十八、書畫家、版畫家：百分之三十。
- 十九、技師：百分之三十五。
- 二十、引水人：百分之二十五。
- 二十一、程式設計師：百分之二十。
- 二十二、精算師：百分之二十。

- 二十三、商標代理人：百分之三十。
  - 二十四、專利代理人：百分之三十。
  - 二十五、仲裁人，依仲裁法規定辦理仲裁業務者：百分之十五。
  - 二十六、記帳士、記帳及報稅代理人或未具會計師資格，辦理工商登記等業務或代為記帳者：百分之三十。
  - 二十七、未具律師資格，辦理訴訟代理人業務者：百分之二十三。
  - 二十八、未具建築師資格，辦理建築規劃設計及監造等業務者：百分之三十五。
  - 二十九、未具地政士資格，辦理土地登記等業務者：百分之三十。
  - 三十、受大陸地區人民委託辦理繼承、公法給付或其他事務者：百分之二十三。
  - 三十一、公共安全檢查人員：百分之三十五。
  - 三十二、依公證法規定之民間公證人：百分之三十。
  - 三十三、不動產估價師：百分之三十五。
  - 三十四、物理治療師：
    - (一) 全民健康保險收入（含保險對象依全民健康保險法第四十三條及第四十七條規定應自行負擔之費用）：依中央健康保險署核定之點數，每點零點七八元。
    - (二) 掛號費收入：百分之七十八。
    - (三) 非屬全民健康保險收入：百分之四十三。
  - 三十五、職能治療師：
    - (一) 全民健康保險收入（含保險對象依全民健康保險法第四十三條及第四十七條規定應自行負擔之費用）：依中央健康保險署核定之點數，每點零點七八元。
    - (二) 掛號費收入：百分之七十八。
    - (三) 非屬全民健康保險收入：百分之四十三。
  - 三十六、營養師：百分之二十。
  - 三十七、心理師：百分之二十。
  - 三十八、受委託代辦國有非公用不動產之承租、續租、過戶及繼承等申請者：百分之三十。
  - 三十九、牙體技術師（生）：百分之四十。
  - 四十、語言治療師：
    - (一) 全民健康保險收入（含保險對象依全民健康保險法第四十三條及第四十七條規定應自行負擔之費用）：依中央健康保險署核定之點數，每點零點七八元。
    - (二) 掛號費收入：百分之七十八。
    - (三) 非屬全民健康保險收入：百分之二十。
- 附註：
- 一、本標準未規定之項目，由稽徵機關依查得資料或相近業別之費用率認定。
  - 二、配合一百零五年十二月二十一日修正公布勞動基準法，執行業務者一百零七年度於週休二日上班致增加人事費用者，如符合下列各款規定，並於辦理該年度所得稅結算申報時，檢附聲明書及相關資料並切結屬實供稽徵機關查核者，其適用之費用率為規定之費用率加百分之一（不含全民健康保險收入部分）；執行業務者應備妥受影響之相關資料，稽徵機關必要時得調閱審查：
    - (一) 已依法為員工投保勞工保險及全民健康保險。
    - (二) 給付員工薪資已依所得稅法相關規定辦理扣繳。

## 修正「土地登記規費及其罰鍰計收補充規定」

中華民國一百零八年三月十四日內政部台內地字第 1080260965 號令修正發布全文 10 點；並自即日生效

- 一、新登記土地辦理所有權第一次登記之登記費，應以該土地依平均地權條例施行細則第二十五條第一項規定補辦規定地價時之申報地價為準計收。
- 二、申辦區分所有建物第一次登記所附使用執照列有工程造價者，其需就各區分所有建物分別計收規費時，應以工程造價之總價除以使用執照所列建物總面積，所得之單位工程造價，乘以建物勘測面積計算之。但建物使用執照附表已載有各區分所有建物之面積及造價者，得逕依其所列造價計收登記費。
- 三、申辦建物所有權第一次登記，如係使用執照上各區分所有建物全部一次申請登記者，依其使用執照所列工程造價之總價計收登記費。至於各區分所有建物應分擔之登記費，由申請人或代理人自行分算，其分算標準得以使用執照所列建物面積或勘測面積計算之。
- 四、區分所有建物未能依第三點規定全部一次申請登記者，除申請人得檢附全體起造人協議分算之各區分所有建物工程造價分算表依法計收登記費外，仍應依第二點規定計收登記費。
- 五、土地權利變更登記之登記費核計標準，除法令另有規定外，依下列規定辦理：
  - (一) 所有權移轉登記，以申報地價、稅捐機關核定繳（免）納契稅之價值為準。
  - (二) 典權設定登記，以權利價值、稅捐機關核定之繳（免）納契稅之價值為準。
  - (三) 繼承登記，土地以申報地價；建物以稅捐機關核定繳（免）納遺產稅之價值為準，無核定價值者，依房屋稅核課價值為準。
  - (四) 無核定價值或免申報者，以土地權利變更之日當期申報地價或房屋現值為準；無當期申報地價者，以土地權利變更之日最近一期之申報地價為準。
  - (五) 共有物分割登記，以分割後各自取得部分之申報地價、稅捐機關核定之繳（免）納契稅之價值計收。
  - (六) 經法院拍賣之土地，以權利移轉證明書上之日期當期申報地價為準。但經當事人舉證拍定日非權利移轉證明書上之日期者，以拍定日當期申報地價為準。其拍定價額低於申報地價者，以拍定價額為準。至於法院拍賣之建物，依其向稅捐單位申報之契稅價計收登記費。
  - (七) 信託移轉登記，以信託或信託內容變更契約書所載權利價值為準；非以契約書為登記原因證明文件者，以當事人自行於申請書填寫之權利價值為準。
- 六、申辦土地登記，合於土地法第七十六條第二項、第七十八條及土地登記規則第四十六條規定情形者免納登記費。檢察署辦理罰金執行案件就受刑人遺產執行囑辦繼承登記者，亦同。
- 七、有下列各款情形之一者，免納書狀工本費：
  - (一) 因行政機關之行政措施所為之更正、變更或依權責逕為變更申請登記，致需繕發新權利書狀予權利人。
  - (二) 原住民申請回復傳統姓名後，換發權利書狀。但第一次換發後申請補發不在此限。
  - (三) 無列印任何地籍資料之權利書狀末頁。

- (四) 其他依法令規定免納。
- 八、逾期申請土地權利變更登記者，其罰鍰計算方式如下：
- (一) 法定登記期限之計算：土地權利變更登記之申請登記期限，自登記原因發生之次日起算，並依行政程序法第四十八條規定計算其終止日。
- (二) 可扣除期間之計算：申請人自向稅捐稽徵機關申報應繳稅款之當日起算，至限繳日期止及查欠稅費期間，及行政爭訟期間得視為不可歸責於申請人之期間，予以全數扣除；其他情事除得依有關機關核發文件之收件及發件日期核計外，應由申請人提出具體證明，方予扣除。但如為一般公文書及遺產、贈與稅繳(免)納證明等項文件，申請人未能舉證郵戳日期時，得依其申請，准予扣除郵遞時間四天。
- (三) 罰鍰之起算：逾法定登記期限未超過一個月者，雖屬逾期範圍，仍免予罰鍰，超過一個月者，始計收登記費罰鍰。
- (四) 罰鍰之裁處送達：同一登記案件有數申請人因逾期申請登記而應處罰鍰時，由全體登記申請人共同負擔全部罰鍰，登記機關應對各別行為人分算罰鍰作成裁處書並分別送達。
- (五) 駁回案件重新申請登記其罰鍰之計算：應依前四款規定重新核算，如前次申請已核計罰鍰之款項者應予扣除，且前後數次罰鍰合計不得超過二十倍。
- 九、因逾期繳納與土地登記有關之稅費，其處滯納金罰鍰之期間，非不能歸責於申請人，計收登記費罰鍰時不能扣除。
- 十、登記案件經駁回後十年內重新申請者，已繳之登記費及書狀費准予援用；若係多次被駁回，均在前次駁回後十年內重新申請登記者，其已繳之登記費及書狀費亦准予援用。申請退費，應於最後一次駁回後十年內為之。

### 修正「外國人在我國取得土地權利作業要點」

中華民國一百零八年三月二十一日內政部台內地字第 1080261353 號令修正發布第 4 點條文；並自即日生效

- 四、外國法人在我國取得或設定土地權利，除法律另有規定者外，應依我國法律規定予以認許，始得為權利主體。
- 外國公司申辦土地登記時，應以總公司名義為之，並應檢附外國公司登記證件。但能以電子處理達成查詢者，得免提出。
- 外國公司依公司法第三百八十六條規定申請設置辦事處登記者，不得申辦土地登記。

